

Raadsvraag

Belemmeringen voor woningbouw op vml. perceel Verschueren Orgelbouw aan Magdalenastraat in Heythuysen

Afkomstig van	Raadslid M. Wagemans
----------------------	----------------------

Politieke groepering	Ronduit Open
-----------------------------	--------------

Datum binnenkomst vraag op raadsgriffie + afhandelingstermijn	19dec23 + 30 kalenderdagen
--	----------------------------------

Portefeuillehouder	Wethouder M. Graef
---------------------------	--------------------

Afdeling + Team	Ruimte + Ontwikkeling
--------------------------------	-----------------------------

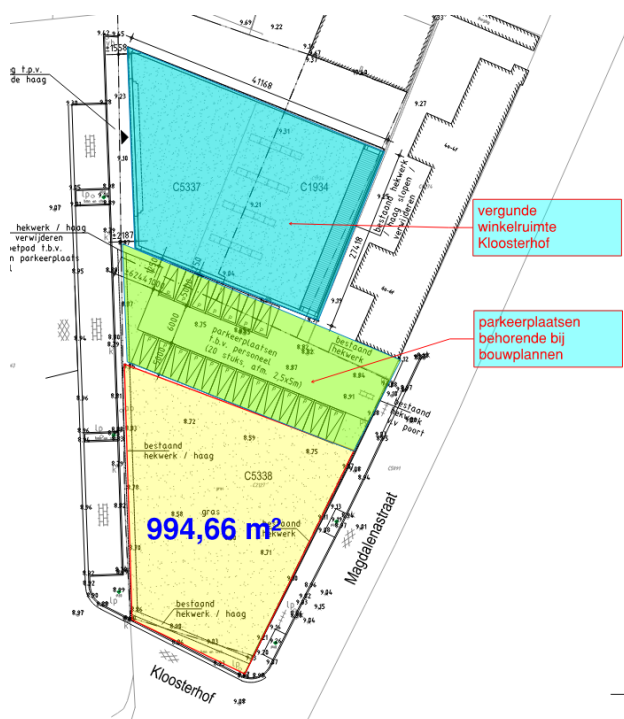
Join- raadsvragenboek	2023-219
----------------------------------	----------

Vragen	1. Is bescherming van het wortelstelsel van twee bomen aan de Magdalenastraat in de ogen van het College zodanig belangrijk dat het belang van reiniging van de ondergrond daarvoor moet wijken? 2. Realiseert het College zich dat in dat geval andermaal een inbreidingslocatie in de Kern Heythuysen voor de bouw van bijvoorbeeld seniorenwoningen vanwege het belang van twee bomen komt te vervallen? Zo ja: 2.1 Weegt het belang van beide bomen zo sterk dat voorzien in de dringende behoefte aan bijvoorbeeld seniorenwoningen in de Kern Heythuysen daarvoor moet wijken? Die vraag is temeer van belang omdat van provinciale zijde verbazing is uitgesproken over een dergelijk standpunt. 2.2 Realiseert het College zich dat een blokkade van het reinigingsplan kan of zal inhouden dat ten eeuwigen dage in de Kern Heythuysen sprake zal zijn van een zwaar verontreinigd perceel waarop iedere invulling bij voorbaat kansloos is, nog afgezien van gezondheidsrisico'? 2.3. Is het correct dat beide bomen in het gemeentelijk beleid
---------------	---

	niet zijn aangemerkt als monumentaal? 2.4. Waarom is niet gekozen voor een herplantverplichting of andere compenserende maatregelen ingeval beide bomen moeten wijken voor het belang van reiniging van de ondergrond? 2.5. Is het College ervan op de hoogte dat binnen een jaar een besluit moet zijn genomen met betrekking tot reiniging omdat anders een nieuwe procedure moet worden gevolgd om de bijdrage van de provincie in de reinigingskosten opnieuw te verkrijgen? 2.6. Waarom wordt, zoals uit de stukken blijkt, pertinent geweigerd enige gemeentelijke bijdrage te verstrekken in de reinigingskosten? Immers, de verontreiniging is door een indertijd gevestigd bedrijf veroorzaakt en de kosten zijn niet te verhalen op de veroorzaker. De huidige initiatiefnemer treft op dat punt geen enkel verwijt. Het is eerder zo dat de toenmalige gemeente de verontreiniging heeft laten gebeuren zonder te interveniëren.
--	---

Ambtelijk advies	Datum: 10.01.2024
	1. De stabiliteit van gemeentelijke bomen moet gewaarborgd zijn. Wanneer binnen de kroonprojectie van bomen grondwerkzaamheden plaatsvinden, kunnen stabiliteitswortels beschadigd of verwijderd worden. Waardoor de stabiliteit van bomen aangetast wordt. Daarnaast zijn boomwortels ook noodzakelijk voor het opnemen van water en voedingsstoffen voor de bomen. Door het saneren van de grond kan de boom sterven en het doel van het beleid is om dit zoveel mogelijk te voorkomen, daarom is ook gevraagd om een bomen effect analyse aan te leveren. Dan pas kan daar een gewogen standpunt over ingenomen worden. 2. De stelling dat deze locatie een inbreidingslocatie betreft is voorbarig. De bestemming is 'groen' en hier zijn geen directe ontwikkelingsmogelijkheden toegestaan. Bij het oorspronkelijke plan van de initiatiefnemer, maakte het groengebied ook geen deel uit van zijn plannen, behoudens dat hier parkeerplaatsen worden aangelegd t.b.v. de nieuwe winkelruimten. Voor de realisatie van het oorspronkelijke plan van de initiatiefnemer is de sanering van de grond onder het groengebied en de kap van de bomen niet nodig. De portefeuillehouders Wonen en ruimtelijke ordening hebben desondanks de bereidheid getoond om mee te denken en hebben aangegeven wat daarbij mogelijke knelpunten zijn. In het kader van dat laatste zijn o.a. ook de bomen genoemd. Dat wij zaken als de bomen belangrijker zouden vinden dan het saneren is nooit besloten noch uitgesproken. Hierbij is opgemerkt dat het een relatief klein perceel betreft, die een driezijdige oriëntatie heeft, richting de Kloosterhof, Magdalenastraat en de ontsluitingsweg van de Kloosterhof. En het perceel wordt

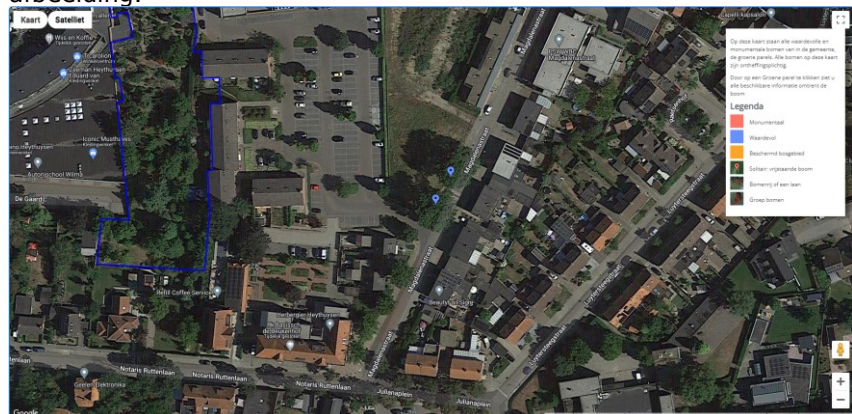
Een plan dient te voldoen aan een goede ruimtelijke inpassing, een goed woon- en leefklimaat, bomenbeleid, parkeerbeleid en moet voldoen aan de eisen van de ruimtelijke ordening. Dit is aan de initiatiefnemer om aan te tonen. Hierover is met de initiatiefnemer veelvuldig gecommuniceerd.



2.1 De gemeente Leudal kapte niet zondermeer gezonde bomen. Beide bomen (Amerikaanse eiken) worden thans meegenomen met de reguliere boomveiligheidscontrole. Worden er gebreken geconstateerd en/of hebben beide bomen een verminderde levensverwachting, dan neemt het College dit mee in haar afweging tussen de voorgestelde ontwikkelingen ter plaatse en de waarde van de betreffende 2 bomen. Hierbij wordt een algemeen belang afweging gemaakt, en hierbij zou het kunnen zijn dat de bomen gekapt worden, om een ontwikkeling mogelijk te maken, uiteraard met herplantplicht. Maar zoals aangegeven onder 2, zijn er meer aandachtspunten waar we rekening mee moeten houden.

2.2 Er is geen blokkade van een reinigingsplan. Er kan gesaneerd worden conform het door de Provincie Limburg goedgekeurde saneringsplan. Saneren is echter niet persé noodzakelijk. De vervuiling is beoordeeld door de bodemspecialist van de gemeente Leudal én de Provincie Limburg. Er is sprake van immobiele verontreiniging. De vervuiling blijft zitten waar hij nu zit en verspreid zich niet verder. Zolang er niets gebeurt met het perceel hoeft niet gesaneerd te worden, enkel als de grond geroerd wordt. Dan moet er gesaneerd worden. Er is geen gezondheidsrisico als het huidige gebruik als groenbestemming (en parkeren), waarbij personen niet langdurig verblijven, gecontinueerd wordt. Overigens houdt saneren in dat de bovenste vervuilde laag van 0.5 tot 1 meter wordt afgegraven en wordt vervangen door schone grond. De daaronder zittende vervuilde grond blijft, ook bij saneren, zitten. Het is geen noodzaak om iedere open plek in een centrum vol te bouwen. In tegendeel. Een groen gebied in een dicht bebouwd gebied met veel oppervlakteverharding is ook een ruimtelijke-stedenbouwkundige kwaliteit. Daarnaast is een open groene ruimte, met grote bomen, in het kader van klimaatadaptatie, een meerwaarde.

2.3 Beide bomen zijn als waardevol opgenomen op de gemeentelijke bomenlijst (nummer 315 en nummer 316). De bomen zijn esthetisch waardevol (beeldbepalend langs weg), cultuurhistorisch waardevol (karakteristieke boombeplanting langs weg) en ecologisch waardevol (geleidings- en migratieroute fauna). Zie ook onderstaande afbeelding.



2.4 Kap en herplanplicht kan een uitkomst zijn van de integrale belangenafweging. Echter, zover is de planontwikkeling niet. Het laatste plan betreft het realiseren van een extra winkelruimte aan de Kloosterhof en parkeerplaatsen aan de Magdalenastraat (tbv de nieuwe winkelfuncties). De initiatiefnemer is gevraagd een bomen effect analyse aan te leveren, om te bezien wat de impact van het plan op de bomen is. Er is nog geen besluit genomen over dit plan dan wel de kap van de bomen. Dit kan pas beoordeeld worden als we van de initiatiefnemer de gevraagde gegevens ontvangen (hetgeen nog niet gebeurd is).

Daarnaast wordt de resultaten van de boomveiligheidscontrole

	afgewacht. Wanneer bomen, die zijn opgenomen op de gemeentelijke bomenlijst, worden gekapt, moet een Omgevingsvergunning verleend worden. Er wordt dan ook altijd een herplantplicht opgelegd. 2.5 Ja. 2.6 De vervuiling is hoogstwaarschijnlijk ontstaat in het verre verleden van een leerlooierij, die (begin vorige eeuw) vervuild water geloosd heeft op een beek die hier in het verleden gelopen heeft. De huidige en vorige eigenaar (orgelfabriek) heeft hier geen schuld aan. Ook de gemeente Leudal of zijn voorganger, de gemeente Heythuysen, heeft hier geen schuld aan. begin 1900 golden heel andere regels m.b.t. afvoer van vervuild water. Daarnaast is er geen noodzaak om te saneren als de nu vigerende bestemming groen behouden blijft (zie ook antwoord 2.2). Bij de aankoop van de gronden door de initiatiefnemer was bekend dat op de bestemming groen geen ontwikkelingsmogelijkheden zijn. Het college ziet geen reden om gemeenschapsgeld te investeren in het saneren van de vervuiling op deze locatie. Daar is in de begroting ook geen budget voor opgenomen. Tevens zou dit kunnen leiden tot een precedent, waarbij de gemeente ook verantwoordelijk wordt gehouden voor vergelijkbare vervuilingen, welke een grote financiële impact kunnen hebben op de begroting.
--	---

Besluit college of portefeuillehouder	Datum: 16.01.2024
	Besluit van (wie): College van B&W
	Besluit luidt: Akkoord